

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 238-2013

AA
[Adresse]
[By]

mod

Ejendomsmægler BB
[Adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 18. oktober 2013 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at opkræve 6.250 kr. i henhold til en indgået formidlingsaftale.

Sagens omstændigheder:

Klager ønskede at sælge sin ejendom, og hun fik i den forbindelse besøg af indklagede. Klager havde ved den lejlighed en bisidder med sig. Parterne indgik herefter formidlingsaftale den 11. maj 2012, som blev forlænget den 5. november 2012 og den 12. februar 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Følgende fremgik af alle tre formidlingsaftaler:

Aftale om salgshonorar:

Der er indgået en aftale om salgshonorar, der betyder, at såfremt ejendommen ikke bliver solgt inden udløbet af formidlingsperioden, skal der ikke ske betaling af vederlag jf. afsnit 10.1.

Det er derudover særskilt aftalt, at markedsføringsomkostninger anført i afsnit 10.2 delvis afholdes af mægler, idet sælger - såfremt ejendommen med forbehold ikke sælges i formidlingsperioden - refunderer 5.000 kr. + moms = 6.250 kr. til delvis dækning af ejendomsmæglerens udlæg til tredjemænd for annoncering, markedsføring mv.

Ovenstående aftale om salgshonorar er alene gældende, såfremt formidlingsaftalen løber den aftalte tid. Hvis sælger opsiger formidlingsaftalen betales vederlag og udlæg til tredjemænd jf. afsnit 9.

Det lykkedes ikke indklagede at sælge klagers ejendom, og da den sidste formidlingsaftale udløb, indgik klager en formidlingsaftale med en anden ejendomsmæglervirksomhed.

Efter huset var overgået til anden mægler, solgte en af indklagedes kolleger fra ejendomsmæglervirksomhed C huset som ameta-salg, dvs. at salæret blev delt mellem de to virksomheder.

Da klager havde indgivet klagen til Disciplinærnævnet, rettede indklagede henvendelse til Disciplinærnævnet for at tilbyde, at klager fik en kreditnota på de 6.250 kr., mod at Disciplinærnævnet lukkede sagen.

Til orientering

Klagen blev indgivet til Disciplinærnævnet den 18. oktober 2013.

Klagen blev sendt i høring hos indklagede den 17. december 2013.

Den 11. februar 2014 havde indklagede ejendomsmæglervirksomhed overgivet kravet til inkasso.

Sekretariatet kontaktede indklagede den 20. februar 2014 og spurgte, om indklagede ejendomsmæglervirksomhed kunne stille inkassoprocessen i bero, mens sagen var under behandling ved Disciplinærnævnet. Sekretariatet gjorde i den forbindelse opmærksom på principperne for god inkassoskik.

Den 21. februar 2014 havde indklagede ejendomsmæglervirksomhed stillet inkassoprocessen i bero.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parternes bemærkninger:

Klager:

Klager har bl.a. anført, at hun af indklagede havde fået det indtryk, at hun og indklagede havde indgået en aftale om "solgt eller gratis".

Indklagede havde ikke gjort hende opmærksom på, at der skulle ske betaling, hvis ejendommen ikke blev solgt.

Før hun indgik formidlingsaftalen med indklagede, havde hun også indhentet tilbud fra DD. Men da de skulle have 7.000 kr. allerede ved aftalens indgåelse, valgte hun indklagede.

Indklagede sendte hende først opkrævningen på 6.250 kr. tre måneder efter formidlingsaftalens ophør.

Klager gik hen til indklagede ejendomsmæglervirksomhed den 21. august 2013. Indklagede var ikke til stede, og klager bad derfor om, at han skulle kontakte hende. Dette skete dog aldrig.

Hun modtog i stedet et rykkerbrev den 14. oktober 2013. Klager ringede til indklagede ejendomsmæglervirksomhed, idet hun undrede sig over rykkerbrevet, når indklagede ikke havde ringet tilbage til hende vedr. opkrævningen.

En anden medarbejder fra indklagedes ejendomsmæglervirksomhed ringede til hende den 16. oktober 2013 og oplyste, at hun skulle betale de 6.250 kr., ellers ville regningen blive sendt til inkasso hurtigst muligt.

Afslutningsvist har klager anført, at hun ikke synes, at formidlingsaftalen er klar og tydelig, da der bliver henvist fra det ene punkt til det andet.

Indklagede:

Indklagede har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed aldrig havde anvendt konceptet "solgt eller gratis", og indklagede stiller sig uforstående over for, at klager kunne få den opfattelse.

Indklagede har endvidere anført, at klager har underskrevet tre formidlingsaftaler med samme indhold, hvoraf det fremgik, at der særskilt var aftalt, at sælger, såfremt ejendommen ikke blev solgt i formidlingsperioden, skulle refundere 6.250 kr. til delvis dækning af ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen, har

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmål om størrelsen af ejendomsmægleres salær, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3, 2. pkt., men nævnet mener sig kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et salær, herunder om den omstændighed, at mægleren har beregnet sig et salær, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet kan ikke tage stilling til, hvad indklagede har oplyst klager på deres første møde, idet parterne er fremkommet med modstridende forklaringer.

Klageren og indklagede har indgået en formidlingsaftale, der blev fornyet to gange, og den passus, som beskriver den særskilte aftale om betaling af markedsføringsomkostninger, er identisk i alle tre aftaler.

Indklagede hævder aldrig at have lovet eller skrevet en passus om "solgt eller gratis".

Nævnet finder det herefter ikke bevist, at der mellem parterne har været en aftale om "solgt eller gratis".

Som følge af dette, finder nævnet således ikke, at indklagede har overtrådt god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående forhold frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg